



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 231/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. UMBERTO RANA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. GIAMMARIO POETA**

CF:PTOGMR66A16A271U

con studio in PORTO RECANATI (MC) P.ZZA BUENOS AIRES, 16

telefono: 0712360193

fax: 0712360193

email: [giammario16@gmail.com](mailto:giammario16@gmail.com)

PEC: [giammario.poeta@archiworldpec.it](mailto:giammario.poeta@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 231/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **625,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La particella è collocata nella frazione di Villa Potenza nel territorio del Comune di Macerata

Particella di terreno incolto di forma rettangolare allungata, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. E' priva di essenze arboree e si presenta senza recinzioni

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 625, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 3,23 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/07/2003 Pratica n. 102128 in atti dal 15/07/2003 (n. 1692.1/2003)

Coerenze: CONFINE NORD CON ABITATO, CONFINE SUD CON PARTICELLA DI TERRENO 548 STESSA DITTA, CONFINE EST CON ABITATO DI VILLA POTENZA, CONFINE OVEST CON PARTICELLA DI TERRENO 532 E 533 ALTRA DITTA.

ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del certificato di Destinazione urbanistica si riporta che che l'area identificata al Catasto al Foglio 25 porzione part. 382 ricade all'interno del limite di zona di Recupero, di progetto, denominato "Z5" regolata dagli Artt. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Un'altra porzione della particella 382 ricade invece all'interno del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 dell' 11/07/2005. Una porzione della particella 382 è sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolata dagli art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia terreno pianeggiante di forma allungata, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo arboreo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

**B** **terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **6.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno incolto di forma rettangolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. Confinata con altre particelle di terreno interessate dalla procedura

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6240, reddito agrario 37,60 €, reddito dominicale 32,23 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON FABBRICATI, CONFINE SUD CON PARTICELLA DI TERRENO 497 ALTRA DITTA E CAMPO SPORTIVO, CONFINE EST CON PARTICELLA 496 STESSA DITTA, CONFINE OVEST CON PARTICELLA 501 STESSA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che una porzione della particella 495 ricade all'interno del limite di zona di recupero, di progetto denominato "Z5" regolata dagli art. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Altra porzione della particella ricade all'interno del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 11/0//2005. Altra parte della particella è indicata come zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale regolata dagli art. 1-3-31-34-54-60 delle N.T.A. E' sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolata dagli art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo arboreo

**C** terreno residenziale a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **2.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno di forma rettangolare ad uso strada pianeggiante collega le particelle di terreno attigue ricomprese nel presente lotto di vendita e interessate dal PCL 22, piano di lottizzazione convenzionata per espansione.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 2520, reddito agrario 14,97 €, reddito dominicale 13,01 €, indirizzo catastale: MACERA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON FABBRICATI, CONFINE SUD CON PARTICELLA TERRENO 549 STESSA DITTA, CONFINE EST CON FABBRICATI, CONFINE OVEST CON PARTICELLA TERRENO 537 ALTRA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante impiego come strada, una tessitura prevalente strada, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

**D terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno di forma triangolare , pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. La particella è tangente all'area del campo sportivo di Villa Potenza.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 150, reddito agrario 97,00 €, reddito dominicale 89,00 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/07/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON PARTICELLA DI TERRENO 495 STESSA DITTA, CONFINE SUD PARTICELLA DI TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE EST PARTICELLA 496 STESSA DITTA, CONFINE OVEST PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica puntuale viene riportata come ricompresa nel PCL22 con le stesse indicazioni delle altre particelle

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,di selvicoltura: assenti

**E terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **14.488,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno incolto di forma irregolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2 , superficie 10528, reddito agrario 93,53 €, reddito dominicale 67,34 €, indirizzo catastale: MAERATA VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON PARTICELLA TERRENO 382 STESSA DITTA, CONFINE SUD PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE EST PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE OVEST PARTICELLA DI TERRENO 549 STESSA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli Art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti,

le seguenti sistemazioni agrarie: prato

**F terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno incolto di forma irregolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, contigua alla particella 548 seminativo arboreo di seconda classe.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 549 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2 , superficie 610, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 2,84 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON PARTICELLA DI TERRENO 548 STESSA DITTA, CONFINE SUD CON PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE EST CON PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE OVEST PARTICELLA DI TERRENO ALTRA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli Art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>24.633,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 615.825,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 615.825,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>08/08/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto di vendita risulta libero come attestato come riportato nella note dell'Agenzia delle Entrate, che si allega alla presente perizia.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala che le particelle 416, 419, e 427 sono state soppresse /variate in altre in seguito di frazionamenti. Si veda l'allegato catastalke con le visure storiche.

Il Permesso di Costruire del 2012 per la realizzazione di opere di urbanizzazione e decaduto.

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 14/08/2015 a Macerata ai nn. 1842/2015, iscritta il 17/08/2015 a Tribunale di Macerata ai nn. 9490/1406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 126.956,13.

La formalità è riferita solamente a grava su Macerata foglio 25 particella 495 e 501

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 27/05/2024 a MACERATA ai nn. 407/2024, iscritta il 09/08/2024 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 12128/1327, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Totale € 750.000,00.

La formalità è riferita solamente a grava su Macerata foglio 25 particella 382, 495, 496, 501

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2008 a firma di Macerata con Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 86267/30309 di repertorio, registrata il 31/01/2008 a Macerata ai nn. 1822/417, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 11.000.000,00 €.

Importo capitale: 5.500.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a grava su Macerata foglio 25 particella 427 (soppressa).

La particella 427 è stata fusa insieme ad altre nella 548

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 11/12/2024 a MACERATA ai nn. 3579, trascritta il 03/01/2025 a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 43/36, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a grava su Macerata foglio 25 particelle 382, 495, 496, 501, 548, 549.

###### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
E' presente un vincolo paesistico ambientale ai sensi ai sensi degli art. 1,3,45, 50, 60 delle NN.TT.AA.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/01/2008), registrato il 30/01/2008 a Notaio GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA ai nn. 86266/30308, trascritto il 31/01/2008 a MACERATA ai nn. 1820/1159.

Il titolo è riferito solamente a MACERATA Foglio 25 Particella 382 , 416, 419, 427 Le particelle 416,

.

Da potere di LA RANCIA DI COSTA ALESSANDRA E C. SAS Sede MACERATA Codice Fiscale 00634110431

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO COSTITUTIVO SOCIETA' (dal 27/11/1980 fino al 30/01/2008), registrato il 19/12/1980 a MACERATA ai nn. 12657/9783.

Il titolo è riferito solamente a INTERA PROPRIETÀ CON IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINARI..

Da potere di COSTA ANDREA Nato il 14/05/1891, GUARNIERI ROBERTI ANNA LINA nata il 22/03/1900 a Monte San Giusto.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

viene trascurato di elencare la ricgiesta di titoloi edilizi precedenti, riguardanti la lottizzazione in quanto non si sono mai perfezionati con il rilascio di un Permesso a costruire e la stipula della convenzione. Si riporta la nota descrittiva n. 43226/2009 con i chiarimenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Macerata per il mancato rilascio del PdC.

Si allega in "posizione urbanistica " la convenzione stipulata del PCL22 interessante l'area interposta tra l'abitato di Villa Potenza e la bretella ANAS nel comune di Macerata con data 31/05/2012 dove viene specificato che la volumetria complessiva mc 16748,50 hanno destinazione residenziale e 10.582,50 con destinazione commerciale.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PdC permesso di costruire per attività urbanistica /edilizia **N. 59/2012**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di urbanizzazione LOTTIZZAZIONE PCL22, rilasciata il 31/05/2012 con il n. 59/2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lintero lotto di vendita. Si precisa che il permesso di costruire è stato rilasciato le particelle identificate al catasto al Foglio 25 del Comune di Macerata mappali n. 366 porz. -382 porz. - 416 - 474 - 475..

Le particelle identificate al catasto al Foglio 25 del Comune di Macerata mappali n. 366 porz. -382 porz. - 416 - 474 - 475 sono state trasformate in seguito ai frazionamenti. In allegato alla presente perizia vengono allegate le visure storiche delle nuove particelle con la provenienza. Dal riscontro effettuato si puo' confermare che c'è conformità catastale tra lotto di vendita e proprietà della ditta eseguita.

Nota esplicativa su Richiesta di PdC per urbanizzazioni **N. risposta a nota 43226/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 02/11/2009.

Il titolo è riferito solamente a a tutto il lotto di vendita.

La presentae nota chiarisce che il precedente progetto di lottizzazione del 2008 non poteva essere rilasciato perche mancava il progetto delle opere di urbanizzazione

Delibera consiglio comunale **N. 389 delibera**, per lavori di Piano particolareggiato PP10, presentata il 12/12/2012 con il n. 830 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al piano di iniziativa pubblica che confina con il PCL22 di iniziativa privata che interessa le particelle oggetto del lotto di vendita.

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA INTERPOSTA TRA L'ABITATO DI VILLA POTENZA E LA BRETTELLA ANAS **N. 167 delibera**, presentata il 18/12/2012 con il n. 836 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a a tutto il lotto di vendita

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA INTERPOSTA TRA L'ABITATO DI VILLA POTENZA E LA PBRETTELLA ANAS APPROVAZIONE EX ART. 26 L.R. 34/92 SS.MM.II **N. 97 DELIBERA**, presentata il 12/11/2013 con il n. 541047 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PCL22 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 24 del 16/17-03-2009, l'immobile ricade in zona C di espansione del comune di Macerata. Norme tecniche di attuazione ed indici:

indice densità territoriale 1,55 mc/mq

H max 7,50 per edifici di due piani fuori terra e H max, 10,60 per edifici a tre piani

Df (distanza dei fabbricati) 10,00 mt

Dm distanza dai confini 5,00 mt

Ds distanza dalle strade minimo 5 metri e come da art. 9 del D.M. 1444/68

Sp dotazione standard mq 18/100 mc in aggiunta al nucleo elementare di Verde (mq 4/100 mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

La volumetria ammessa fuori terra è di 30.000,00 mc, dei quali 5000,00 mc commerciali e 25.000,00 residenziali

In seguito alla approvazione della Variante Urbanistica al PRG apoprovata con Delibera di C.Comunale n. 97 del 12 Novembre 2013 vengono rimodulate le quantità portando il commerciale e a circa 10.500,00 mc di residenziale.

. Il titolo è riferito solamente al atutte le particelle ricomprese nel lotto di vendita

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Non essendoci fabbricati, la conformità edilizia è implicitamente verificata.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 50/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a a tutte le particelle facenti parte del Lotto di vendita: Macerata fg 25 part. 382, 495, 496, 501, 548, 549.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001, NTA del PCL22, legge 1150 del 1942)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a a tutte le particelle inserite nel lotto di vendita.

Si segnala la variante urbanistica del 18/12/2012 con diversa perimetrazione delle aree del piano ad interesse pubblico e quello di lottizzazione privata.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA, QUARTIERE BORGO NICOLO'  
PERANZONI

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **625,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La particella è collocata nella frazione di Villa Potenza nel territorio del Comune di Macerata

Particella di terreno incolto di forma rettangolare allungata, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. E' priva di essenze arboree e si presenta senza recinzioni

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 382 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 625, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 3,23 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/07/2003 Pratica n. 102128 in atti dal 15/07/2003 (n. 1692.1/2003)

Coerenze: CONFINE NORD CON ABITATO, CONFINE SUD CON PARTICELLA DI TERRENO 548 STESSA DITTA, CONFINE EST CON ABITATO DI VILLA POTENZA, CONFINE OVEST CON PARTICELLA DI TERRENO 532 E 533 ALTRA DITTA.

ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del certificato di Destinazione urbanistica si riporta che che l'area identificata al Catasto al Foglio 25 porzione part. 382 ricade all'interno del limite di zona di Recupero, di progetto, denominato "Z5" regolata dagli Artt. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Un'altra porzione della particella 382 ricade invece all'interno del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 dell' 11/07/2005. Una porzione della particella 382 è sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolata dagli art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia terreno pianeggiante di forma allungata, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo arboreo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: SUPERSTRADA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MACERATA.



#### SERVIZI

università

al di sopra della media   
biblioteca

scuola media superiore

nella media 

centro sportivo

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

nella media 

ferrovia distante 5 KM

nella media 

superstrada distante 1,5 KM

nella media 

autostrada distante 15 KM

nella media 

autobus distante 500 M

nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

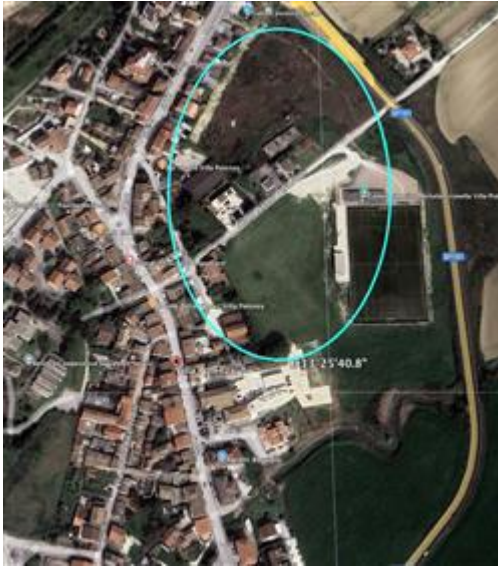
al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella è collocata nella frazione di Villa Potenza nel territorio del Comune di Macerata

Particella di terreno incolto di forma rettangolare allungata, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. seminativo arboreo di seconda classe. E' priva di essenze arboree e si presenta senza recinzioni. Ricade nel P.R.G. del Comune di Macerata all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA.

All'interno del certificato di Destinazione Urbanistica si riporta che l'area identificata al Catasto al Foglio 25 porzione part. 382 ricade all'interno del limite di zona di Recupero, di progetto, denominato "Z5" regolata dagli Artt. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Un'altra porzione della particella 382 ricade invece del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 dell' 11/07/2005. Una ulteriore porzione della particella 382 è sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolata dagli art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	625,00	x	100 %	=	625,00
<b>Totale:</b>	<b>625,00</b>				<b>625,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Gardemar  
Descrizione: terreno edificabile  
Indirizzo: montanello MC  
Superfici principali e secondarie: 45481  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 865.075,00 pari a 19,02 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Quimmo  
Descrizione: Terreno edificabile contrada Area di complessivi mq 6.615, completamente pianeggiante, ricadente all'interno dell'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, con prescrizioni part  
Indirizzo: contrada Peschiera Piediripa  
Superfici principali e secondarie: 6615  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 306.915,00 pari a 46,40 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Tempocasa  
Descrizione: Terreno edificabile zona valleverde per commerciale/industriale  
Indirizzo: zona industriale  
Superfici principali e secondarie: 5578  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 28,68 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Gobidreal  
Indirizzo: via Ghino Valenti Macerata  
Superfici principali e secondarie: 12410  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 270.000,00 pari a 21,76 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 270.000,00 pari a: 21,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Quimmo

Descrizione: zona urbanizzata a confine del tessuto consolidato

Indirizzo: via Don Giovanni Minzoni Macerata

Superfici principali e secondarie: 27173

Superfici accessorie:

Prezzo: 507.955,00 pari a 18,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata in base alla determinazione di un prezzo medio monoparametrico determinato dall'indagine di mercato in zone attigue. Sono stati individuati nelle vicinanze terreni edificabili sottoposti ad interventi con Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Macerata. Il CTU ha poi individuato i valori di superficie commerciale riportati negli avvisi di pubblicità immobiliare delle Agenzie e comparando il prezzo richiesto ha determinato i vari valori unitari al mq della vendita. Facendo una media ponderata di questi valori è stato determinato un valore per il parametro mq di terreno edificabile.

Dalle interviste fatte con le agenzie è risultato che non c'è tanta richiesta di terreni edificabili in zona di Villa Potenza con estensioni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 625,00 x 25,00 = 15.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 15.625,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.625,00

BENI IN MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA, QUARTIERE BORGO NICOLO'  
PERANZONI

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **6.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno incolto di forma rettangolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. Confinata con altre particelle di terreno interessate dalla procedura

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6240, reddito agrario 37,60 €, reddito dominicale 32,23 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON FABBRICATI, CONFINE SUD CON PARTICELLA DI TERRENO 497 ALTRA DITTA E CAMPO SPORTIVO, CONFINE EST CON PARTICELLA 496 STESSA DITTA, CONFINE OVEST CON PARTICELLA 501 STESSA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che una porzione della particella 495 ricade all'interno del limite di zona di recupero, di progetto denominato "Z5" regolata dagli art. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Altra porzione della particella ricade all'interno del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 11/0//2005. Altra parte della particella è indicata come zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale regolata dagli art. 1-3-31-34-54-60 delle N.T.A. E' sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolata dagli art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo arboreo



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: SUPERSTRADA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MACERATA.



SERVIZI

università  
biblioteca  
scuola media superiore  
centro sportivo



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 KM  
superstrada distante 1,5 KM  
autostrada distante 15 KM  
autobus distante 500 M



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particella di terreno incolto di forma rettangolare , pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, a confine con il campo sportivo di Villa Potenza E' un terreno seminativo arboreo di seconda classe. Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. Proviene dal frazionamento con soppressione della particella 416

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che porzione della particella 495 ricade all'interno del limite di zona di recupero, di progetto denominato "Z5" regolata dagli art. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Altra porzione della particella ricade all'interno del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 11/0//2005. Altra parte della particella è indicata come zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale regolata dagli art. 1-3-31-34-54-60 delle N.T.A. è sottoposta in apret a vincolo paesistico ambientale regolata dagli art. 1-3-45-50-60. E' stata oggetto di variante urbanistica nel 2012 che le ha restituito diverse potenzialità edificatorie, portando il valore dei Mc da 5000 a 10000 circa di volume edificabile con destinazione commerciale.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella terreno	6.240,00	x	100 %	=	6.240,00
<b>Totale:</b>	<b>6.240,00</b>				<b>6.240,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Gardemar  
Descrizione: terreno edificabile  
Indirizzo: montanello MC  
Superfici principali e secondarie: 45481  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 865.075,00 pari a 19,02 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Quimmo  
Descrizione: Terreno edificabile contrada Area di complessivi mq 6.615, completamente pianeggiante, ricadente all'interno dell'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, con prescrizioni part  
Indirizzo: contrada Peschiera Piediripa  
Superfici principali e secondarie: 6615  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 306.915,00 pari a 46,40 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Tempocasa  
Descrizione: Terreno edificabile zona valleverde per commerciale/industriale  
Indirizzo: zona industriale  
Superfici principali e secondarie: 5578  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 28,68 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Gobidreal  
Indirizzo: via Ghino Valenti Macerata  
Superfici principali e secondarie: 12410  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 270.000,00 pari a 21,76 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 270.000,00 pari a: 21,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Quimmo

Descrizione: zona urbanizzata a confine del tessuto consolidato

Indirizzo: via Don Giovanni Minzoni Macerata

Superfici principali e secondarie: 27173

Superfici accessorie:

Prezzo: 507.955,00 pari a 18,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata in base alla determinazione di un prezzo medio monoparametrico determinato dall'indagine di mercato in zone attigue. Sono stati individuati nelle vicinanze terreni edificabili sottoposti ad interventi con Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Macerata. Il CTU ha poi individuato i valori di superficie commerciale riportati negli avvisi di pubblicità immobiliare delle Agenzie e comparando il prezzo richiesto ha determinato i vari valori unitari al mq della vendita. Facendo una media ponderata di questi valori è stato determinato un valore per il parametro mq di terreno edificabile.

Dalle interviste fatte con le agenzie è risultato che non c'è tanta richiesta di terreni edificabili in zona di Villa Potenza con estensioni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.240,00 x 25,00 = **156.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 156.000,00**

BENI IN MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA, QUARTIERE BORGO NICOLO'  
PERANZONI

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **2.520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno di forma rettangolare ad uso strada pianeggiante collega le particelle di terreno attigue ricomprese nel presente lotto di vendita e interessate dal PCL 22, piano di lottizzazione convenzionata per espansione.

Identificazione catastale:

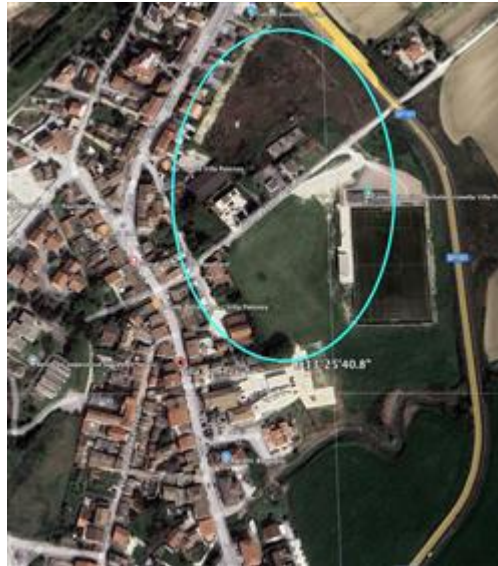
- foglio 25 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 2520, reddito agrario 14,97 €, reddito dominicale 13,01 €, indirizzo catastale: MACERA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n.

MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON FABBRICATI, CONFINE SUD CON PARTICELLA TERRENO 549 STESSA DITTA, CONFINE EST CON FABBRICATI, CONFINE OVEST CON PARTICELLA TERRENO 537 ALTRA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli artt. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante impiegata come strada, una tessitura prevalente stradale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: assenti, di selvicoltura: assenti



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: SUPERSTRADA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MACERATA.



#### SERVIZI

università  
biblioteca  
scuola media superiore  
centro sportivo



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 KM  
superstrada distante 1,5 KM  
autostrada distante 15 KM  
autobus distante 500 M



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particella di terreno di forma rettangolare ad uso strada, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. Proviene dal frazionamento con soppressione della particella 416 e altre.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella di terreno edificabile	2.520,00	x	100 %	=	2.520,00
<b>Totale:</b>	<b>2.520,00</b>				<b>2.520,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Gardemar  
Descrizione: terreno edificabile  
Indirizzo: montanello MC  
Superfici principali e secondarie: 45481  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 865.075,00 pari a 19,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Quimmo  
Descrizione: Terreno edificabile contrada Area di complessivi mq 6.615, completamente pianeggiante, ricadente all'interno dell'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, con prescrizioni part  
Indirizzo: contrada Peschiera Piediripa  
Superfici principali e secondarie: 6615  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 306.915,00 pari a 46,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Tempocasa  
Descrizione: Terreno edificabile zona valleverde per commerciale/industriale  
Indirizzo: zona industriale  
Superfici principali e secondarie: 5578  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 28,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Gobidreal  
Indirizzo: via Ghino Valenti Macerata  
Superfici principali e secondarie: 12410  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 270.000,00 pari a 21,76 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 270.000,00 pari a: 21,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Quimmo  
Descrizione: zona urbanizzata a confine del tessuto consolidatao

Indirizzo: via Don Giovanni Minzoni Macerata

Superfici principali e secondarie: 27173

Superfici accessorie:

Prezzo: 507.955,00 pari a 18,69 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata in base alla determinazione di un prezzo medio monoparametrico determinato dall'indagine di mercato in zone attigue. Sono stati individuati nelle vicinanze terreni edificabili sottoposti ad interventi con Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Macerata. Il CTU ha poi individuato i valori di superficie commerciale riportati negli avvisi di pubblicità immobiliare delle Agenzie e comparando il prezzo richiesto ha determinato i vari valori unitari al mq della vendita. Facendo una media ponderata di questi valori è stato determinato un valore per il parametro mq di terreno edificabile.

Dalle interviste fatte con le agenzie è risultato che non c'è tanta richiesta di terreni edificabili in zona di Villa Potenza con estensioni simili.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.520,00 x 25,00 = **63.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 63.000,00**

BENI IN MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA, QUARTIERE BORGO NICOLO'  
PERANZONI

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO D

**terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno di forma triangolare , pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. La particella è tangente all'area del campo sportivo di Villa Potenza.

#### Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 150, reddito agrario 97,00 €, reddito dominicale 89,00 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/07/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON PARTICELLA DI TERRENO 495 STESSA DITTA, CONFINE SUD PARTICELLA DI TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE EST PARTICELLA 496 STESSA DITTA, CONFINE OVEST PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica puntuale viene riportata come ricompresa nel PCL22 con le stesse indicazioni delle altre particelle

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna, di selvicoltura: assenti



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: SUPERSTRADA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MACERATA.



#### SERVIZI

università  
biblioteca  
scuola media superiore  
centro sportivo



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 KM  
superstrada distante 1,5 KM  
autostrada distante 15 KM  
autobus distante 500 M



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

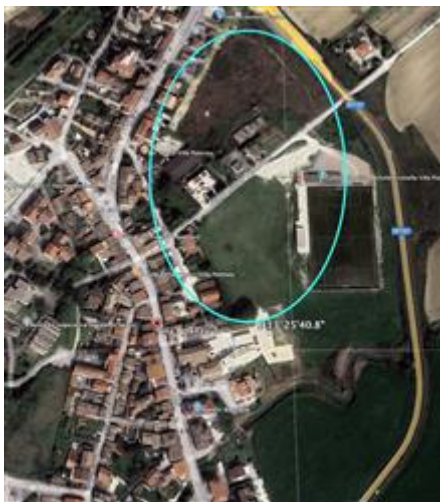
esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particella di terreno incolto di forma triangolare, confina con il campo sportivo di Villa Potenza, è pianeggiante ed è collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. Ricade all'interno dell'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. Proviene dal frazionamento con soppressione della particella 416

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica puntuale viene riportata come ricompresa nel PCL22 con le stesse indicazioni delle altre particelle



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
particella terreno triangolare	150,00	x	100 %	=	150,00
<b>Totale:</b>	<b>150,00</b>				<b>150,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Agenzia Gardemar

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: montanello MC

Superfici principali e secondarie: 45481

Superfici accessorie:

Prezzo: 865.075,00 pari a 19,02 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Agenzia Quimmo

Descrizione: Terreno edificabile contrada Area di complessivi mq 6.615, completamente pianeggiante, ricadente all'interno dell'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, con prescrizioni part

Indirizzo: contrada Peschiera Piediripa

Superfici principali e secondarie: 6615

Superfici accessorie:

Prezzo: 306.915,00 pari a 46,40 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Tempocasa

Descrizione: Terreno edificabile zona valleverde per commerciale/industriale

Indirizzo: zona industriale

Superfici principali e secondarie: 5578

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 28,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Gobidreal

Indirizzo: via Ghino Valenti Macerata

Superfici principali e secondarie: 12410

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 21,76 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 270.000,00 pari a: 21,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Quimmo

Descrizione: zona urbanizzata a confine del tessuto consolidato

Indirizzo: via Don Giovanni Minzoni Macerata

Superfici principali e secondarie: 27173

Superfici accessorie:

Prezzo: 507.955,00 pari a 18,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata in base alla determinazione di un prezzo medio monoparametrico determinato dall'indagine di mercato in zone attigue. Sono stati individuati nelle vicinanze terreni edificabili sottoposti ad interventi con Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Macerata. Il CTU ha poi individuato i valori di superficie commerciale riportati negli avvisi di pubblicità immobiliare delle Agenzie e comparando il prezzo richiesto ha determinato i vari valori unitari al mq della vendita. Facendo una media ponderata di questi valori è stato determinato un valore per il parametro mq di terreno edificabile.

Dalle interviste fatte con le agenzie è risultato che non c'è tanta richiesta di terreni edificabili in zona di Villa Potenza con estensioni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,00	x	25,00	=	<b>3.750,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.750,00**

BENI IN MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA, QUARTIERE BORGO NICOLO'  
PERANZONI

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO E

**terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **14.488,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Particella di terreno incolto di forma irregolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2 , superficie 10528, reddito agrario 93,53 €, reddito dominicale 67,34 €, indirizzo catastale: MAERATA VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON PARTICELLA TERRENO 382 STESSA DITTA, CONFINE SUD PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE EST PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE OVEST PARTICELLA DI TERRENO 549 STESSA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli Art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato

FOTO 2  
FOTO PARTICELLE FG 25 N. 548, 549



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: SUPERSTRADA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MACERATA.



#### SERVIZI

università  
biblioteca  
scuola media superiore  
centro sportivo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 KM

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 1,5 KM  
autostrada distante 15 KM  
autobus distante 500 M



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

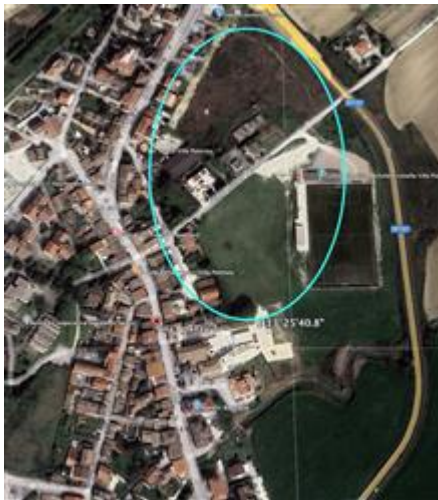
esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Particella di terreno incolto di forma irregolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. Proviene dal frazionamento con soppressione della particella 416 e altre

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli Art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella di terreno edificabile	14.488,00	x	100 %	=	14.488,00
<b>Totale:</b>	<b>14.488,00</b>				<b>14.488,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Gardemar  
Descrizione: terreno edificabile  
Indirizzo: montanello MC  
Superfici principali e secondarie: 45481  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 865.075,00 pari a 19,02 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: agenzia Gobidreal  
Indirizzo: via Ghino Valenti Macerata  
Superfici principali e secondarie: 12410  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 270.000,00 pari a 21,76 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 270.000,00 pari a: 21,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Tempocasa  
Descrizione: Terreno edificabile zona valleverde per commerciale/industriale  
Indirizzo: zona industriale  
Superfici principali e secondarie: 5578  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 28,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia Quimmo

Descrizione: zona urbanizzata a confine del tessuto consolidato

Indirizzo: via Don Giovanni Minzoni Macerata

Superfici principali e secondarie: 27173

Superfici accessorie:

Prezzo: 507.955,00 pari a 18,69 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Quimmo

Descrizione: Terreno edificabile contrada Area di complessivi mq 6.615, completamente pianeggiante, ricadente all'interno dell'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, con prescrizioni part

Indirizzo: contrada Peschiera Piediripa

Superfici principali e secondarie: 6615

Superfici accessorie:

Prezzo: 306.915,00 pari a 46,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata in base alla determinazione di un prezzo medio monoparametrico determinato dall'indagine di mercato in zone attigue. Sono stati individuati nelle vicinanze terreni edificabili sottoposti ad interventi con Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Macerata. Il CTU ha poi individuato i valori di superficie commerciale riportati negli avvisi di pubblicità immobiliare delle Agenzie e comparando il prezzo richiesto ha determinato i vari valori unitari al mq della vendita. Facendo una media ponderata di questi valori è stato determinato un valore per il parametro mq di terreno edificabile.

Dalle interviste fatte con le agenzie è risultato che non c'è tanta richiesta di terreni edificabili in zona di Villa Potenza con estensioni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.488,00 x 25,00 = **362.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 362.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 362.200,00**

BENI IN MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA, QUARTIERE BORGO NICOLÒ  
PERANZONI

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno residenziale** a MACERATA, frazione VILLA POTENZA, quartiere Borgo Nicolo' Peranzoni, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Particella di terreno incolto di forma irregolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, contigua alla particella 548 seminativo arboreo di seconda classe.

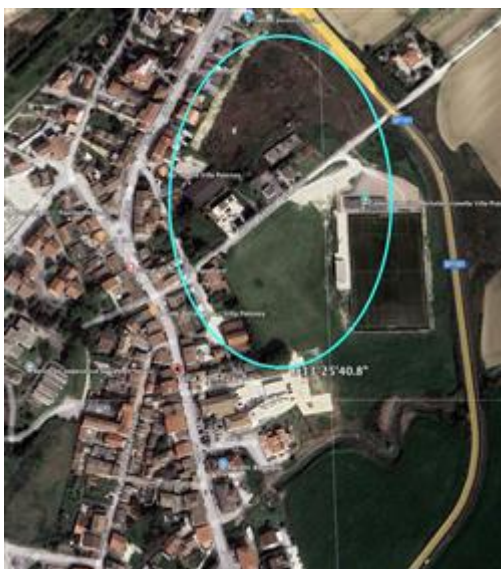
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 549 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2 , superficie 610, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 2,84 €, indirizzo catastale: MACERATA FRAZIONE VILLA POTENZA C.DA PIANI DI POTENZA, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007)

Coerenze: CONFINE NORD CON PARTICELLA DI TERRENO 548 STESSA DITTA, CONFINE SUD CON PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE EST CON PARTICELLA TERRENO ALTRA DITTA, CONFINE OVEST PARTICELLA DI TERRENO ALTRA DITTA.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli Art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

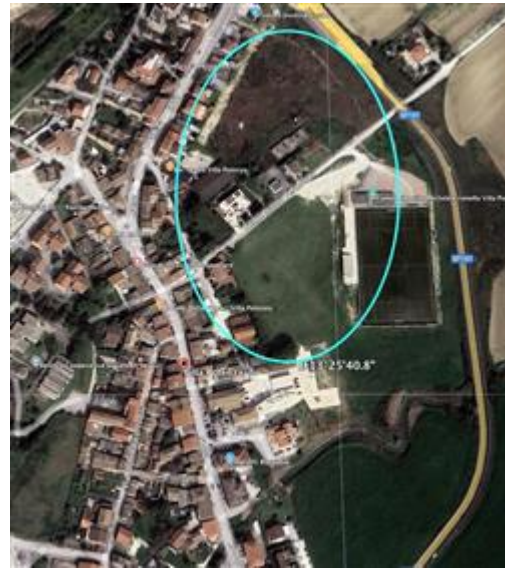
Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: SUPERSTRADA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO MACERATA.





**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella terreno edificabile	610,00	x	100 %	=	610,00
<b>Totale:</b>	<b>610,00</b>				<b>610,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Gardemar  
Descrizione: terreno edificabile  
Indirizzo: montanello MC  
Superfici principali e secondarie: 45481  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 865.075,00 pari a 19,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Fonte di informazione: Agenzia Quimmo  
Descrizione: Terreno edificabile contrada Area di complessivi mq 6.615, completamente pianeggiante, ricadente all'interno dell'intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, relativo a zona residenziale di espansione, con prescrizioni part  
Indirizzo: contrada Peschiera Piediripa  
Superfici principali e secondarie: 6615  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 306.915,00 pari a 46,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Tempocasa  
Descrizione: Terreno edificabile zona valleverde per commerciale/industriale  
Indirizzo: zona industriale  
Superfici principali e secondarie: 5578  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 28,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Gobidreal  
Indirizzo: via Ghino Valenti Macerata  
Superfici principali e secondarie: 12410  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 270.000,00 pari a 21,76 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 270.000,00 pari a: 21,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia Quimmo  
Descrizione: zona urbanizzata a confine del tessuto consolidatao  
Indirizzo: via Don Giovanni Minzoni Macerata  
Superfici principali e secondarie: 27173

Superfici accessorie:

Prezzo: 507.955,00 pari a 18,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata in base alla determinazione di un prezzo medio monoparametrico determinato dall'indagine di mercato in zone attigue. Sono stati individuati nelle vicinanze terreni edificabili sottoposti ad interventi con Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Macerata. Il CTU ha poi individuato i valori di superficie commerciale riportati negli avvisi di pubblicità immobiliare delle Agenzie e comparando il prezzo richiesto ha determinato i vari valori unitari al mq della vendita. Facendo una media ponderata di questi valori è stato determinato un valore per il parametro mq di terreno edificabile.

Dalle interviste fatte con le agenzie è risultato che non c'è tanta richiesta di terreni edificabili in zona di Villa Potenza con estensioni simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 610,00 x 25,00 = 15.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 15.250,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.250,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene effettuata in base alla determinazione di un prezzo medio monoparametrico determinato dall'indagine di mercato in zone attigue. Sono stati individuati nelle vicinanze terreni edificabili sottoposti ad interventi con Piani di Lottizzazione convenzionata con il Comune di Macerata. Il CTU ha poi individuato i valori di superficie commerciale riportati negli avvisi di pubblicità immobiliare delle Agenzie e comparando il prezzo richiesto ha determinato i vari valori unitari al mq della vendita. Facendo una media ponderata di questi valori è stato determinato un valore per il parametro mq di terreno edificabile.

Dalle interviste fatte con le agenzie è risultato che non c'è tanta richiesta di terreni edificabili in zona di Villa Potenza con estensioni simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata e Villa Potenza, ed inoltre: interviste a tecnici progettisti della zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	625,00	0,00	15.625,00	15.625,00
B	terreno residenziale	6.240,00	0,00	156.000,00	156.000,00
C	terreno residenziale	2.520,00	0,00	63.000,00	63.000,00
D	terreno residenziale	150,00	0,00	3.750,00	3.750,00
E	terreno residenziale	14.488,00	0,00	362.200,00	362.200,00
F	terreno residenziale	610,00	0,00	15.250,00	15.250,00
				<b>615.825,00 €</b>	<b>615.825,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 615.825,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 615.825,00**

data 08/08/2025

il tecnico incaricato  
Arch. GIAMMARIO POETA